

**TRIBUNALE DI PADOVA**  
Prima sezione civile - Esecuzioni immobiliari  
**Giudice dott. Giovanni Giuseppe Amenduni**

Procedura esecutiva

**257/24 R.G. Es.**

contro



**APER**

PERIZIA DI STIMA

esperto per la valutazione di stima  
Arch. Andrea Dondi Pinton  
con studio in via Settima Strada, 7 - 35129 Padova  
tel 049 8766132 fax 0498776994  
e-mail [andrea.dondi@9hstudio.it](mailto:andrea.dondi@9hstudio.it)



PAGINA VUOTA



<b>PREMESSA</b> .....	<b>5</b>
<b>1. ADEMPIMENTI PRELIMINARI</b> .....	<b>6</b>
1.a Disamina documentazione ex art. 567 c.p.c.....	6
1.b Titoli di provenienza .....	6
1.c Inizio operazioni peritali .....	7
<b>2. ACCERTAMENTI IN RELAZIONE AI BENI</b> .....	<b>7</b>
2.a Identificazione catastale e confini .....	7
• Identificativi risultanti dall’atto di pignoramento e dall’istanza di vendita.....	7
• Attuali risultanze catastali .....	8
• Confini.....	9
2.b Corrispondenza identificativi catastali.....	9
• Corrispondenza identificativi tra atto di pignoramento, istanza di vendita e risultanze attuali	9
• Corrispondenza con stato dei luoghi - Regolarità dell’acatamento.....	9
2.c Stato di possesso: diritti di comproprietà o altri diritti reali con soggetti estranei.....	10
• Proprietà dei beni .....	10
• Altri diritti reali .....	10
• Suddivisione in lotti di vendita .....	10
2.d Formalità, vincoli, oneri che rimarranno a carico dell’acquirente .....	10
2.e Formalità pregiudizievoli, vincoli, oneri suscettibili di cancellazione.....	10
• Iscrizioni contro .....	11
• Trascrizioni contro .....	11
2.f Conformità urbanistica .....	12
• Destinazione urbanistica dell’area .....	12
• Titoli abilitativi reperiti .....	13
• Agibilità.....	14
• Collaudi statici .....	15
• Rispetto delle normative antincendio .....	15
2.g Quota di pertinenza - stralcio in natura - progetto di divisione.....	15
2.h Difformità urbanistiche e possibilità di legittimazione .....	15
2.i Spese condominiali.....	16
<b>3. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO EDILIZIO</b> .....	<b>16</b>
• Contesto urbano.....	16
• Descrizione del complesso alberghiero.....	17
• Composizione e dati metrici principali arrotondati.....	20
• Distribuzione interna .....	21
• Caratteristiche energetiche .....	24
• Potenziale urbanistico rispetto alle possibili evoluzioni del quadro urbanistico attuale....	24
<b>4. STIMA DEGLI IMMOBILI</b> .....	<b>25</b>
4.a Criteri di stima adottati.....	25
4.b Stima per la porzione attualmente destinata ad attività alberghiera e residenza .....	26
4.c Stima per la porzione attualmente destinata ad attività alberghiera e residenza .....	31
4.d Valore dell’intero complesso .....	32



PAGINA VUOTA



## PREMESSA

Con comunicazione del 10.10.2024, il Giudice dell'Esecuzione, dott. Giovanni Giuseppe Amenduni, formalmente nominava il sottoscritto arch. Andrea Dondi Pinton, con domicilio professionale in Padova via Settima Strada n. 7, esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati nell'**esecuzione immobiliare n° 257/24** R.G. Es., promossa da  
contro \_\_\_\_\_ e lo invitava a comparire, per la formulazione dei quesiti e la prestazione del giuramento. In data 11.10.2024 il sottoscritto ha effettuato deposito telematico del verbale di giuramento presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari.  
(*allegato 'A' - Quesito*)

## Individuazione sommaria dei beni oggetto di esecuzione

(come desunto da ATTO DI PIGNORAMENTO e ISTANZA DI VENDITA):

- Identificativi catastali:** Catasto fabbricati - Comune di Conselve PD  
**Fig. 16 - mapp. 2633 - sub. 8** - A/2 - 6 vani - via G. Verdi  
Catasto fabbricati - Comune di Conselve PD  
**Fig. 16 - mapp. 2633 - sub. 16** - A/2 - 7 vani - via G. Verdi  
Catasto fabbricati - Comune di Conselve PD  
**Fig. 16 - mapp. 2633 - sub. 26** - C/6 - 16 mq - via G. Verdi  
Catasto fabbricati - Comune di Conselve PD  
**Fig. 16 - mapp. 2633 - sub. 32 gr mapp. 2633 - sub. 33 gr mapp. 879 - sub. 1**  
- D/2 - via G. Verdi  
Catasto terreni - Comune di Conselve PD  
**Fig. 16 - mapp. 2633** - Ente urbano - cons: 42 are 60 ca  
Catasto terreni - Comune di Conselve PD  
**Fig. 16 - mapp. 832** - Ente urbano - cons: 70 ca
- Diritto in esecuzione:** **proprietà per 1\1**
- Ubicazione:** Conselve PD, via Gioacchino Rossini n. 2
- Qualità del bene:** Piena proprietà di Hotel a 3 stelle denominato "Hotel Oasi", sviluppato su sette piani fuori terra, dotato di 69 camere, annesso ristorante\pizzeria su tre livelli con sale polivalenti, due appartamenti, garage e locali tecnici, scoperto con area a parcheggio.  
Il tutto con possibilità di riconversione a destinazione residenziale;

## Riepilogo attività peritale svolta:

- in data 11.10.2024: • Deposito telematico del verbale di giuramento, acquisizione del fascicolo presso la Cancelleria del Tribunale di Padova e disamina della documentazione agli atti;
- periodo successivo: • Acquisizione dei **titoli di provenienza degli immobili** oggetto di esecuzione presso lo studio degli avv.
- Atti di compravendita (n. 2)
  - Atto di trasformazione di società (n. 1)
  - Verbale di assemblea di società (n. 1)



- Indagine presso l'**Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di PD – Servizi Catastali** per l'acquisizione documentale delle visure e delle planimetrie catastali:
  - visure per immobili - estratto di mappa - planimetrie catastali
- **Verifica completezza documentazione** depositata **ex art. 567 c.p.c.**;
- periodo successivo: • Indagine presso l'**Ufficio Tecnico del Comune di Conselve** per le seguenti operazioni: ricerca delle pratiche edilizie relative al fabbricato in oggetto, presentazione di relativa domanda di accesso agli atti, visione e disamina dettagliata di tutti i fascicoli cartacei prodotti dall'ufficio e contestuale domanda di riproduzione della documentazione utile ai fini delle verifiche richieste.
- in data 23.01.2025: • Formale inizio operazioni peritali con sopralluogo presso l'immobile in oggetto per il tramite del Custode giudiziale;
- periodo successivo: • Indagine presso l'**Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di PD – Servizio Pubblicità immobiliare** per **rinnovo risultanze catastali ed ipotecarie** della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c..
- **Indagine presso Astalegale** per l'acquisizione dei risultati delle vendite giudiziali per immobili nelle zone limitrofe.
- Approfondimento, con ulteriore accesso presso l'Ufficio Tecnico Comunale, alla presenza del Sindaco e del Dirigente del Settore edilizia privata, per la valutazione delle possibilità di cambio d'uso degli immobili e per la verifica delle capacità edificatorie dell'area in oggetto.
- **Indagine di mercato ed elaborazione della relazione peritale.**
- **Conclusione operazioni peritali** e deposito telematico della perizia di stima presso la cancelleria del Tribunale di Padova entro i termini disposti dal G.E.

## 1. ADEMPIMENTI PRELIMINARI

### 1.a Disamina documentazione ex art. 567 c.p.c

Il creditore ha depositato la documentazione prevista ex art. 567 c.p.c., ovvero sia Certificazione Notarile redatta dalla dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, iscritta al Collegio Notarile dei distretti riuniti di Palermo e Termini Imerese, relativo ai soggetti intestatari per gli immobili pignorati, effettuato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, fino al 23.09.2024.

**Detta documentazione risulta completa.**

### 1.b Titoli di provenienza

Lo scrivente ha reperito i seguenti titoli di provenienza degli immobili:

- **Atto di Vendita**, redatto dal notaio Elena Bressan, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova, in data 08.11.2000, rep.n. 1692 racc. 199, registrato a Padova 2 il 22.11.2000 al n. 7100 serie 1V e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova il 21.11.2000 ai nn. 44676/27994;
- **Atto di Compravendita**, redatto dal notaio Stefano Zanellato, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova, in data 16.10.2002, rep.n. 17605 racc. 7207, registrato a Padova 2 il



- 04.11.2002 al n. 7898 serie 1V e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova il 25.10.2002 ai nn. 44589/30529;
- **Atto di Conversione del capitale sociale in Euro e trasformazione di società in nome collettivo in S.r.l.**, redatto dal notaio Stefano Zanellato, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova, in data 02.02.2004, rep.n. 20928 racc. 8793, registrato a Padova 2 il 06.02.2004 al n. 452 serie 1;
  - **Verbale di assemblea della società**, redatto dal notaio Stefano Zanellato, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova, in data 15.06.2005, rep.n. 24377 racc. 10267, registrato a Padova 2 il 24.06.2005 al n. 2354 serie 1;

In virtù dei succitati atti **l'attuale società** **è risulta titolare della piena proprietà degli immobili oggetto della presente esecuzione.** (*allegato 'B' - Titolo di provenienza*)

### 1.c Inizio operazioni peritali

E' stata data comunicazione alla ditta debitrice, tramite PEC Posta Elettronica Certificata inviata il giorno 06.12.2024, dell'inizio operazioni peritali prevedendo sopralluogo presso l'immobile secondo le modalità comunicate alla ditta debitrice dal Custode nominato.

Il giorno 23.01.2025, **per il tramite del custode, è stato regolarmente effettuato il sopralluogo presso l'immobile**, ispezionando in modo sistematico tutte la parti interne ed esterne della struttura con la sola eccezione dei locali tecnici e di parte dei garage in quanto non accessibili, alla presenza del sig. \_\_\_\_\_ in qualità di socio della ditta debitrice, a conoscenza di ogni aspetto funzionale e tecnico della struttura.

L'immobile non risulta occupato, in sede di sopralluogo erano presenti diversi arredi. **Sono stati rilevati evidenti segni di intrusione dall'esterno e utilizzo delle stanze come alloggio di fortuna.**

## 2. ACCERTAMENTI IN RELAZIONE AI BENI

I beni in oggetto sono costituiti dalla piena proprietà di un complesso edilizio denominato "Hotel Oasi", formato da un Hotel di categoria 3 stelle sviluppato su sette piani fuori terra, dotato di 69 camere, con annesso ristorante/pizzeria su tre livelli con due sale polivalenti, due appartamenti, garage e locali tecnici, ampio scoperto con area a parcheggio.

L'intero complesso è in stato di completo disuso dall'anno 2018 ed è stata verificata la possibilità di riconversione a destinazione residenziale dell'intera struttura o di parte di essa con eventuale mantenimento della porzione ad uso ristorante.

Gli immobili sono ubicati ad Conselve PD, via Gioacchino Rossini n. 2.

### 2.a Identificazione catastale e confini

- **Identificativi risultanti dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita**

L'atto di pignoramento, la nota di trascrizione dello stesso e l'istanza di vendita colpiscono i seguenti beni:

- Identificativi catastali:**
- Catasto fabbricati - Comune di Conselve PD  
**Fg. 16 - mapp. 2633 - sub. 8** - A/2 - 6 vani - via G. Verdi
  - Catasto fabbricati - Comune di Conselve PD  
**Fg. 16 - mapp. 2633 - sub. 16** - A/2 - 7 vani - via G. Verdi
  - Catasto fabbricati - Comune di Conselve PD  
**Fg. 16 - mapp. 2633 - sub. 26** - C/6 - 16 mq - via G. Verdi



Catasto fabbricati - Comune di Conselve PD

**Fg. 16 - mapp. 2633 - sub. 32 gr mapp. 2633 - sub. 33 gr mapp. 879 - sub. 1**  
- D/2 - via G. Verdi

Catasto terreni - Comune di Conselve PD

**Fg. 16 - mapp. 2633** - Ente urbano - cons: 42 are 60 ca

Catasto terreni - Comune di Conselve PD

**Fg. 16 - mapp. 832** - Ente urbano - cons: 70 ca

**Diritto colpito**

**Proprietà per 1/1**

• **Attuali risultanze catastali**

**Appartamento**

Catasto Fabbricati - Comune di Conselve (PD)

**Fg. 16 - part. 2633 - sub. 8** - cat. A/2 - cl. 2 - cons. 6 vani - sup.cat. tot. 118 mq escluse aree scoperte 114 mq - rendita € 573,27 - via G. Verdi - P: 3

- Dati immobili derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Immobili intestati a:

Diritto reale: **proprietà per 1\1**

- Dati intestazione derivanti da: Atto del 15/06/2005 Pubblico ufficiale ZANELATO STEFANO Sede CONSELVE (PD) Repertorio n. 24377 - UU Sede PADOVA (PD) Registrazione n. 2354 registrato in data 24/06/2005 - TRASFERIMENTO SEDE Voltura n. 1562.1/2008 - Pratica n. PD0028387 in atti dal 31/01/2008;

**Appartamento**

Catasto Fabbricati - Comune di Conselve (PD)

**Fg. 16 - part. 2633 - sub. 16** - cat. A/2 - cl. 2 - cons. 7 vani - sup.cat. tot. 171 mq escluse aree scoperte 155 mq - rendita € 668,81 - via G. Verdi - P: 6

- Dati immobili derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Immobili intestati a:

Diritto reale: **proprietà per 1\1**

- Dati intestazione derivanti da: Atto del 15/06/2005 Pubblico ufficiale ZANELATO STEFANO Sede CONSELVE (PD) Repertorio n. 24377 - UU Sede PADOVA (PD) Registrazione n. 2354 registrato in data 24/06/2005 - TRASFERIMENTO SEDE Voltura n. 1562.1/2008 - Pratica n. PD0028387 in atti dal 31/01/2008;

**Garage**

Catasto Fabbricati - Comune di Conselve (PD)

**Fg. 16 - part. 2633 - sub. 26** - cat. C/6 - cl. 1 - cons. 16 mq - sup.cat. 16 mq - rendita € 24,79 - via G. Verdi - P: T

- Dati immobili derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Immobili intestati a:

Diritto reale: **proprietà per 1\1**

- Dati intestazione derivanti da: Atto del 15/06/2005 Pubblico ufficiale ZANELATO STEFANO Sede CONSELVE (PD) Repertorio n. 24377 - UU Sede PADOVA (PD) Registrazione n. 2354 registrato in data 24/06/2005 - TRASFERIMENTO SEDE Voltura n. 1562.1/2008 - Pratica n. PD0028387 in atti dal 31/01/2008;



**Hotel con ristorante, garage e scoperto**

Catasto Fabbricati - Comune di Conselve (PD)

**Fig. 16 - part. 2633 sub. 33 gr part. 879 sub. 1 gr part. 2633 sub. 32** - cat. D/2 - cl. 2 - rendita € 50.494,00 - via G. Verdi - P: T-1-2-3-4-5-6-7

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 11/10/2006 Pratica n. PD0212676 in atti dal 11/10/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 61355.5/2006);

- Immobili intestati a:

Diritto reale: **proprietà per 1\1**

- Dati intestazione derivanti da: Atto del 15/06/2005 Pubblico ufficiale ZANELATO STEFANO Sede CONSELVE (PD) Repertorio n. 24377 - UU Sede PADOVA (PD) Registr. n. 2354 in data 24/06/2005 - TRASFERIMENTO SEDE Voltura n. 1562.1/2008 - Pratica n. PD0028387 in atti dal 31/01/2008;

**il fabbricato sorge su area così censita:**

Catasto Terreni - Comune di Conselve (PD)

**Fig. 16 - part. 832** - ENTE URBANO - sup. 00 are 70 ca

- Dati immobili derivanti da: TIPO MAPPALE del 24/09/1997 in atti dal 18/06/1998 (n. 3757.592/1995);

Catasto Terreni - Comune di Conselve (PD)

**Fig. 16 - part. 2633** - ENTE URBANO - sup. 42 are 60 ca

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 11/10/2006 Pratica n. PD0212675 in atti dal 11/10/2006 ALLINEAMENTO MAPPE (n. 8992.1/2006);

• **Confini**

**Confini del lotto (C.T. fg. 16 part. 832-2633):**

nord-est: via Giuseppe Verdi (strada pubblica)  
sud-est: via Gioacchino Rossini (strada pubblica)  
sud-ovest: via Gianfranco Malpiero (strada pubblica)  
nord-ovest: part. 1541 (lotto edificato di altra proprietà)

**Si provvede ad allegare le visure catastali, estratto di mappa, planimetrie catastali**, rilasciati dal servizio telematico dell'Ufficio provinciale di Padova dell'Agenzia del Territorio.

(la documentazione catastale forma l' **Allegato C**)

**2.b Corrispondenza identificativi catastali**

• **Corrispondenza identificativi tra atto di pignoramento, istanza di vendita e risultanze attuali**

Relativamente ai dati identificativi sopra indicati si può confermare la corrispondenza tra gli identificativi catastali risultanti dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, nonché tra questi e le attuali risultanze catastali.

• **Corrispondenza con stato dei luoghi - Regolarità dell'accatastamento**

**Gli immobili risultano regolarmente accatastati e le planimetrie catastali corrispondono allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, fatte salve alcune modeste difformità distributive nei due appartamenti che sono stati riorganizzati per essere utilizzati a scopo ricettivo unitamente al resto della struttura.**

(le visure, l'estratto di mappa e le planimetrie catastali formano l' **allegato 'C'**)



## 2.c Stato di possesso: diritti di comproprietà o altri diritti reali con soggetti estranei

### • Proprietà dei beni

Come risulta dalla documentazione agli atti e come appurato in base alle indagini ipocatastali effettuate ed ai titoli di provenienza reperiti, di cui al precedente paragrafo 1.2, i beni oggetto del presente procedimento risultano così intestati:

### • Altri diritti reali

Dalle indagini esperite non risultano ulteriori diritti a favore di terzi.

### • Rapporti di locazione

Gli immobili risultano liberi da contratti di locazione o di altro tipo di godimento e da sentenze trascritte alla Conservatoria dei registri immobiliari.

### • Suddivisione in lotti di vendita

Data la natura e consistenza dei beni pignorati, si prevede unicamente la vendita in un **UNICO LOTTO**, in considerazione della totale compenetrazione tra le parti del complesso le quali, nonostante la diversa destinazione d'uso e la distinzione catastale, formano attualmente un unico organismo edilizio con totale promiscuità di spazi comuni, di spazi esterni e soprattutto di dotazioni impiantistiche. Nonostante nel complesso possano ancora distinguersi le diverse destinazioni e nonostante sia realistico pensare di separare la parte ad uso ristorante – intrattenimento dalla parte Hotel e residenza, interamente riconvertibile a residenza, si ritiene che allo stato attuale non vi siano i presupposti per l'autonomia tra le varie parti e quindi per una vendita in lotti separati.

## 2.d Formalità, vincoli, oneri che rimarranno a carico dell'acquirente

Lo scrivente non ha riscontrato la sussistenza, a carico dei beni pignorati, di gravami non suscettibili di cancellazione; **non risultano, dai pubblici registri trascrizioni relative a vincoli ed oneri che possano rimanere a carico dei beni o dell'acquirente**, in particolare non risultano:

1. domande giudiziali o sequestri
2. limiti di edificabilità specifici ulteriori rispetto a prescrizioni di normativa urbanistica e di piano
3. diritti di prelazione
4. oneri reali o obbligazioni *propter rem*
5. servitù a favore di terzi
6. diritti d'uso o abitazione a favore di terzi
7. convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale
8. regolamenti o vincoli di natura condominiale
9. contratti incidenti sull'attitudine edificatoria
10. vincoli di carattere storico-artistico

## 2.e Formalità pregiudizievoli, vincoli, oneri suscettibili di cancellazione

Sono state rinnovate, relativamente agli immobili in oggetto, le **risultanze catastali ed ipotecarie** indicate nella documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., ovvero certificazione notarile del Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, e alla data del 16.05.2025 le stesse **risultano invariate**.

(**All. 'C'** - Documentazione catastale e **All. 'G'** - Ispezione Ipotecaria).



**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Padova - Servizio di Pubblicità Immobiliare**

• **Iscrizioni contro**

1) **Iscrizione ai nn. 17037 R.G. / 3150 R.P. del 08/06/2020: Ipoteca in rinnovazione**

*Descrizione:* Atto notarile pubblico  
*Notaio:* Stefano Zanellato di Conselve PD - rep.n. 11126 del 30/05/2000  
*Derivante da:* Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo *Totale:* € 1.032.913,80  
*Richiedente:*  
*A favore:* -  
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1  
*A carico:* -  
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1  
*Beni colpiti:* **Unità negoziale n. 1** - Comune di Conselve PD

- 1) **Catasto Fabbricati - Fg. 16 - part. 879 - sub. 1 gr**  
**Fg. 16 - part. 2633 - sub. 32 gr**  
**Fg. 16 - part. 2633 - sub. 33**  
nat: D2 Alberghi e pensioni - via Giuseppe Verdi;
- 2) **Catasto Fabbricati - Fg. 16 - part. 2633 - sub. 8**  
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 6 vani - via Giuseppe Verdi;
- 3) **Catasto Fabbricati - Fg. 16 - part. 2633 - sub. 16**  
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 7 vani - via Giuseppe Verdi;
- 4) **Catasto Fabbricati - Fg. 16 - part. 2633 - sub. 26**  
nat: C6 Abitazione di tipo civile - cons. 16 mq - via Giuseppe Verdi;
- 5) **Catasto Terreni - Fg. 16 - part. 2633** - nat: EU Ente urbano - cons. 42 are 60 centiare;
- 6) **Catasto Terreni - Fg. 16 - part. 832** - nat: EU Ente urbano - cons. 70 centiare;

**Osservazioni:**

- **Gli immobili all'unità negoziale n. 1 corrispondono agli immobili oggetto della presente esecuzione.**
- **La ditta " " è stata trasformata nell'attuale ditta debitrice.**

2) **Iscrizione ai nn. 40920 R.G. / 6737 R.P. del 06/11/2023: Ipoteca in rinnovazione**

*Descrizione:* Atto notarile pubblico  
*Notaio:* Elena Bressan di Conselve PD - rep.n. 9556/3756 del 21/11/2003  
*Derivante da:* Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo *Totale:* € 3.700.000,00  
*Richiedente:*  
*A favore:* -  
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1  
*A carico:* -  
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1  
*Beni colpiti:* **Unità negoziale n. 1** - Comune di Conselve PD

- 1) **Catasto Fabbricati - Fg. 16 - part. 2633 - sub. 8**  
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 6 vani - via Giuseppe Verdi;
- 2) **Catasto Fabbricati - Fg. 16 - part. 2633 - sub. 16**  
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 7 vani - via Giuseppe Verdi;
- 3) **Catasto Fabbricati - Fg. 16 - part. 2633 - sub. 26**  
nat: C6 Abitazione di tipo civile - cons. 16 mq - via Giuseppe Verdi;
- 4) **Catasto Fabbricati - Fg. 16 - part. 879 - sub. 1 gr**  
**Fg. 16 - part. 2633 - sub. 32 gr**  
**Fg. 16 - part. 2633 - sub. 33**  
nat: D2 Alberghi e pensioni - via Giuseppe Verdi;
- 5) **Catasto Terreni - Fg. 16 - part. 832** - nat: EU Ente urbano - cons. 70 centiare;
- 6) **Catasto Terreni - Fg. 16 - part. 2633** - nat: EU Ente urbano - cons. 42 are 60 centiare;

**Osservazioni:**

- **Gli immobili all'unità negoziale n. 1 corrispondono agli immobili oggetto della presente esecuzione.**
- **La ditta " " è stata trasformata nell'attuale ditta debitrice.**



• **Trascrizioni contro**

1) **Trascrizione ai nn. 35143 R.G. / 25062 R.P. del 23/09/2024: Verbale di pignoramento**

- Pubblico ufficiale:* Uff.Giud. Tribunale di PD - cf: 80015080288 - rep. 4218 del 20/07/2024  
*Specie:* Atto esecutivo o cautelare  
*Descrizione:* Verbale di pignoramento immobili  
*Richiedente:*  
*A favore:* -  
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1  
*A carico:* -  
**relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1**  
*Beni colpiti:* **Unità negoziale n. 1** - Comune di Conselve PD
- 1) **Catasto Fabbricati - Fig. 16 - part. 2633 - sub. 8**  
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 6 vani - via Giuseppe Verdi;
  - 2) **Catasto Fabbricati - Fig. 16 - part. 2633 - sub. 16**  
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 7 vani - via Giuseppe Verdi;
  - 3) **Catasto Fabbricati - Fig. 16 - part. 2633 - sub. 26**  
nat: C6 Abitazione di tipo civile - cons. 16 mq - via Giuseppe Verdi;
  - 4) **Catasto Fabbricati - Fig. 16 - part. 2633 - sub. 32 gr**  
**Fig. 16 - part. 2633 - sub. 33 gr**  
**Fig. 16 - part. 879 - sub. 1**  
nat: D2 Alberghi e pensioni - via Giuseppe Verdi;
  - 5) **Catasto Terreni - Fig. 16 - part. 2633**  
nat: EU Ente urbano - cons. 42 are 60 centiare;
  - 6) **Catasto Terreni - Fig. 16 - part. 832**  
nat: EU Ente urbano - cons. 70 centiare;

**2.f Conformità urbanistica**

Il sottoscritto ha effettuato accurate indagini allo scopo di verificare la conformità urbanistica e valutare la presenza di eventuali opere abusive negli immobili in oggetto, con la precisazione che tale valutazione è stata fatta sulla base di quanto possibile discernere a vista e mediante misure a campione in fase di sopralluogo, ritenendo non prevista e di fatto non percorribile la verifica di tutte le dimensioni e caratteristiche dell'immobile (misure, stratigrafie, sicurezza impianti, isolamento acustico e termico, staticità e quant'altro).

• **Destinazione urbanistica dell'area**

Non si è ritenuto necessario richiedere ed allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica dell'area su cui sorge il fabbricato, nel rispetto dell'art. 30 comma 2 del d.P.R. 380/2001 in quanto trattasi di terreni di pertinenza ad edifici censiti al N.C.E.U. e di superficie complessiva inferiore a 5.000 mq.

Si forniscono comunque le previsioni urbanistiche di Piano.

In base al Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Conselve, l'area in oggetto ricade in:

- Zona D2 - Parti del territorio destinate ad insediamenti produttivi-misti (art. 15 N.T.A.)

Si precisa che l'area individuata come zona D2 è circoscritta al lotto su cui si trova il complesso alberghiero e a quello adiacente su cui è eretto un supermercato, si tratta di una zona individuata ad hoc per coerenza con l'esistenza di queste due strutture mentre all'intorno l'intera zona è di tipo residenziale.

La zona D2 non prevede l'insediamento di destinazione d'uso residenziale e ciò sembrerebbe escludere la possibilità di cambio d'uso da albergo ad appartamenti privati, tuttavia la questione è



stata approfondita dallo scrivente direttamente con l'**Amministrazione Comunale** verificando che si tratta di un argomento cui l'Amministrazione è molto sensibile e che ha già affrontato in passato con **tutta l'intenzione di favorire ogni richiesta di variazione della destinazione d'uso a residenziale con l'obbiettivo di riqualificare un complesso edilizio in disuso e degradato e favorire l'insediamento di nuova residenza.**

Sulla base di quanto è stato espresso dall'Amministrazione Comunale nel corso di un incontro con il Sindaco del Comune di Conselve e con il responsabile dell'Ufficio Tecnico Edilizia privata ed dell'Ufficio patrimonio e Lavori pubblici, per il recupero del complesso erano già state valutate da parte dell'amministrazione più soluzioni alternative che prevedevano l'ipotesi di introdurre una modifica al Piano Regolatore con l'obiettivo di consentire la destinazione residenziale, ipotesi valutata anche dalla stessa proprietà in anni recenti, agevolando e consentendo così un cambio d'uso della parte del complesso ora a destinazione alberghiera. Si tratterebbe di una variante "semplificata", ai sensi dell'art. 14 bis della legge urbanistica del Veneto 'LRV n.11/2004' per la quale è previsto un iter semplificato con adozione e approvazione direttamente da parte del Consiglio Comunale.

Nel corso dell'incontro il Sindaco ha precisato che l'Amministrazione avrebbe valutato favorevolmente anche l'ipotesi di acquisto degli immobili al fine di demolire il complesso e concedere l'area all'Azienda Territoriale Edilizia Residenziale della Provincia di Padova per la realizzazione di abitazioni ad alta efficienza energetica, accedendo ai fondi previsti per il Conto Termico 2.0.

• **Titoli abilitativi reperiti**

Si è provveduto ad indagare presso gli uffici del Comune di Conselve, allo scopo di reperire tutte le possibili pratiche edilizie riguardanti gli immobili in oggetto ivi conservate, comprese eventuali pratiche di condono, consultando attentamente quanto messo a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale, che ha prodotto i seguenti provvedimenti:

- **"Licenza per la esecuzione di lavori edili n. 272"**, rilasciata in data 07.08.1968, intestata ai sig.ri \_\_\_\_\_ per la *"nuova costruzione fabbricato uso bar-ristorante ed appartamenti"*, sul terreno allora censito al fg. 16 mapp. 198 in via Roma;
- **"Concessione per l'esecuzione di opere non destinate alla residenza n. 1143"**, prot.n. 7811, rilasciata in data 31.12.1987, intestata al sig. \_\_\_\_\_ per *"lavori di ampliamento edificio commerciale ai sensi L.R. 1\82"*, sull'immobile allora censito al fg. 16 mapp. 830-832 in via Rossini;
- **"Concessione edilizia per l'esecuzione di opere comportanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie n. 20/92"**, prat.n. 3497, prot.n. 8797/90, rilasciata in data 06.03.1992, intestata ai sig.ri \_\_\_\_\_ per lavori di *"ristrutturazione e cambio destinazione d'uso da residenziale ad alberghiero"*, sul terreno allora censito al fg. 16 mapp. 830 in via Rossini;
- **"Concessione edilizia per l'esecuzione di opere comportanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie n. 5/94"**, prat.n. 3981, prot.n. 5335, rilasciata in data 14.01.1994, intestata ai sig.ri \_\_\_\_\_ per lavori di *"adeguamento norme prevenzione incendi per costruzione nuovo blocco impianti tecnologici su edificio ad uso hotel - ristorante - bar"*, sull'immobile allora censito al fg. 16 mapp. 830-832 in via Rossini;



- **“D.I.A. n. 00172/1995”**, prot.n. 7485, presentata in data 18.05.1995, intestata alla ditta per *“notifica di esecuzione di un tratto di recinzione a delimitazione del parcheggio privato dell’Hotel Oasi di cui alle Conc.Ed. n. 20/92 e 5/94”*;
- **“Concessione\autorizzazione in sanatoria n. 628”**, prot.n. 8192/86, rilasciata in data 25.07.1996, intestata alla ditta per il condono di lavori di *“mutamento di destinazione d’uso da residenziale a commerciale, ampliamento conforme alle norme urbanistiche vigenti all’inizio dei lavori, variazioni prospettiche e variazioni interne”*, sull’immobile allora censito al fg. 16 mapp. 830-832 in via Rossini;
- **“Concessione edilizia n. 170/00”**, rilasciata in data 02.10.2000, intestata alla ditta per *“nuova concessione per ultimazione opere e variante in C.O. alla C.E. 1143/87, 20/92, 5/94, 86/99”*;
- **“D.I.A. Denuncia di Inizio Attività n. 289/00”**, prot.n. 21.11.2000, presentata in data 21.11.2000, intestata alla ditta per *“modifica delle murature interne”*;
- **“D.I.A. Denuncia di Inizio Attività n. 51/01”**, prot.n. 3453, presentata in data 21.02.2001, intestata alla ditta per *“variante in corso d’opera alla concessione edilizia n. 170/00”*, sull’immobile allora censito al fg. 16 mapp. 830-832 in via Rossini;
- **“D.I.A. Denuncia di Inizio Attività n. 62/02”**, prot.n. 4830, presentata in data 15.03.2002, intestata alla ditta per *“modifiche interne ed adeguamento dei servizi igienici”*, sull’immobile allora censito al fg. 16 mapp. 878 sub. 32-33 in via Rossini;
- **“D.I.A. Denuncia di Inizio Attività n. 270/02”**, prot.n. 22433, presentata in data 15.11.2002, intestata alla ditta per la *“realizzazione di opere edilizie interne”*, sull’immobile allora censito al fg. 16 mapp. 878 sub. 32-33 in via Rossini;
- **“D.I.A. Denuncia di Inizio Attività n. 173/03”**, prot.n. 13771, presentata in data 15.07.2003, intestata al sig. per *“variante alla D.I.A. n. 270/2002 relativa la realizzazione di opere edilizie interne”*, sull’immobile allora censito al fg. 16 mapp. 878 sub. 32-33 in via Rossini;
- **“Permesso di costruire per l’esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale n. 189/2003”**, rilasciata in data 01.06.2005, intestata alla ditta per la *“nuova costruzione gazebo coperto”*, sull’immobile allora censito al fg. 16 mapp. 830 e 832 in via Rossini
- **“D.I.A. Denuncia di Inizio Attività n. 132/05”**, prot.n. 10830, presentata in data 30.05.2005, intestata alla ditta per *“sanatoria edilizia a regolarizzazione delle modifiche riscontrate al piano terra”*, sull’immobile allora censito al fg. 16 mapp. 830-832 in via Verdi;

**I suddetti provvedimenti, fatte salve le precisazioni al primo paragrafo del presente capitolo, legittimano la costruzione del fabbricato nel suo complesso egli interventi successivi fino allo stato attuale.**

• **Agibilità**

- **“Certificato di abitabilità n. 272”**, rilasciato in data 15.05.1970, intestata ai sig.ri per il fabbricato composto da 15 appartamenti, sul fabbricato allora censito al fg. 16 mapp. 198 in via Verdi.



- **“Autorizzazione di agibilità n. 272”**, rilasciata in data 15.05.1970, intestata ai sig.ri per *“nuova costruzione - bar - ristorante - albergo”*, sul fabbricato allora censito al fg. 16 mapp. 198 in via Verdi.
- **“Certificato di agibilità n. 1143/87”**, rilasciato in data 27.09.1988, intestato alla società per il fabbricato *“ad uso commerciale (cucina, sala pranzo e locali accessori)”*, sul fabbricato allora censito al fg. 16 mapp. 830/832 in via Verdi.
- **“Certificato di abitabilità n. 6880”**, rilasciato in data 06.04.2001, intestato alla società per il fabbricato ad uso *‘turistico-alberghiera’*, allora censito al fg. 16 mapp. 830 in via Rossini.
- **“Certificato di agibilità n. 20737”**, rilasciato in data 27.10.2003, intestato al sig. per il fabbricato *“ad uso commerciale”* allora censito al fg. 16 mapp. 830/832 in via Rossini.
- **“Certificato di agibilità parziale n. 12985”**, rilasciato in data 28.06.2005, intestato alla ditta per il fabbricato *“ad uso turistico alberghiero”* allora censito al fg. 16 mapp. 878 sub. 32 in via Rossini.

**Le unità immobiliari in oggetto risultano dotate di certificati di agibilità.**

- **Collaudi statici**

- **Certificato di collaudo statico n. 20108**, rilasciato dall’ufficio del genio civile di Padova in data 25.02.1998, a seguito di certificato di collaudo redatto dall’arch. Sergio Sattin in data 20.02.1998.

- **Rispetto delle normative antincendio**

La struttura è dotata di Certificato di prevenzione incendi prat.n. 4618 prot. 21988/04 del 03.02.2005 rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Padova e non più rinnovato.

## **2.g Quota di pertinenza - stralcio in natura - progetto di divisione**

I beni sono colpiti per l’intero, non si rendono dunque necessari né eventuale stralcio in natura di quota né progetto di divisione.

## **2.h Difformità urbanistiche e possibilità di legittimazione**

Dal raffronto tra gli elaborati grafici assentiti con i succitati provvedimenti autorizzativi e quanto appurato in sede di sopralluogo, si rileva che il complesso immobiliare in oggetto, rispetto agli elaborati dei suddetti provvedimenti, presenta le sole seguenti difformità:

1. in corrispondenza dell’appartamento sub. 8 al piano terzo si sono rilevate alcune differenze nel distributivo interno e di tipo prospettico nelle forometrie e nella collocazione dei terrazzini;
2. in corrispondenza dell’appartamento sub. 16 al piano sesto si sono rilevate alcune differenze nella sagoma perimetrale in pianta dell’immobile, pur mantenendo sostanzialmente inalterata la superficie coperta ed il volume complessivo, comportando unicamente modifiche di tipo prospettico nella sagoma, nelle forometrie e nella conformazione dei terrazzini.
3. In corrispondenza del fronte sud della porzione ad albergo al piano sesto si rileva la presenza di serramenti di chiusura del terrazzo con creazione di uno spazio verandato che costituisce volume non autorizzato e non realizzabile, quindi con necessità di ripristinare lo stato assentito rimuovendo detti serramenti



Relativamente ai punti 1 e 2, il sottoscritto ritiene che i casi in oggetto siano oggi riconducibili a **difformità urbanistica per opere di manutenzione straordinaria di cui all'Art. 3 comma 1 lettera b) eseguite in assenza di segnalazione certificata di inizio attività di cui all'Art. 22 comma 1 lettera a) del D.P.R. 380/2001 nel caso** di cui all'art. 37 comma 1 del D.P.R. 380/2001.

Alla luce di quanto sopra si ritiene necessaria la presentazione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Conselve di **S.C.I.A. Segnalazione Certificata di Inizio Attività Edilizia in sanatoria cui all'Art. 36 bis del D.P.R. 380/2001**, a firma di un tecnico e con corredo dei necessari elaborati tecnici coerenti con quanto si intende legittimare, con previsione di una *sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro*.

L'esatta quantificazione delle sanzioni e degli oneri potrà essere definita con precisione solo in sede di definizione della pratica edilizia di sanatoria in base a quanto stabilirà l'Ufficio Tecnico comunale ma si ritiene in via del tutto preliminare che le difformità sopra evidenziate non risultino in un aumento venale dell'immobile.

Relativamente al punto 3 si ritiene che l'ampliamento non sia sanabile e vada rimosso.

In considerazione del fatto che l'immobile, come verrà approfondito in seguito, necessità di ristrutturazione, si ritiene che i costi correlati alla sanatoria delle difformità e alla rimozione della veranda verranno assorbiti nei costi di trasformazione di cui si terrà analiticamente conto nella valutazione di stima dell'immobile.

(i titoli abilitativi, gli elaborati grafici relativi all'ultimo stato assentito e la documentazione relativa all'agibilità del fabbricato, formano l' **Allegato 'D'**)

## **2.i Spese condominiali**

Gli immobili in oggetto non costituiscono parte di condominio.

## **3. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO EDILIZIO**

### **• Contesto urbano**

Gli immobili si trovano in Comune di Conselve in via Gioacchino Rossini n. 2, si tratta di una zona semicentrale del Comune, situata a circa 20 km da Padova, collocata in una zona prettamente residenziale con diverse attività commerciali attestate lungo il fronte stradale della Strada Provinciale n. 14 'di Pontecasale'. Si tratta di un ambito territoriale non propriamente turistico, ma comunque di riflesso potenzialmente afferente alla zona termale euganea, dalla quale dista circa 10 km, un comprensorio termale di primaria importanza per il territorio nazionale e di forte attrattiva anche per l'estero.

Il Comune è ampiamente dotato di servizi, quali uffici postali, strutture mediche, strutture sportive, attività commerciali, dalla grande distribuzione al piccolo negozio di quartiere, asili, scuole (primarie e secondarie), è ben servito dal trasporto pubblico urbano ed extraurbano, la zona è dotata di verde pubblico e parcheggi, è altresì situata nelle immediate vicinanze del presidio ospedaliero di Conselve e a breve distanza dall'ospedale di Schiavonia, un polo ospedaliero di grande rilevanza.

Il complesso si trova dunque in una zona non propriamente di rilevanza turistica, ma piuttosto una zona residenziale semicentrale di un comune senz'altro vitale, in un contesto urbano strutturato in



funzione della residenza e delle attività commerciali essendo un'area prossima alle principali strade di comunicazione di rilevanza provinciale, dal punto di vista dei collegamenti viari si può dunque indubbiamente ritenere che l'area si trovi in una posizione strategica sia in funzione della residenza sia in funzione dell'attività di ristorazione, decisamente meno in funzione dell'attività alberghiera.

**In considerazione di quanto sopra esposto si ritiene che la posizione del complesso sia estremamente favorevole e garantisca un ottimo potenziale d'uso per l'attività di ristorazione originariamente insediata e per eventuale riconversione della parte alberghiera ad uso residenza.**

**Con riferimento alle possibilità di riconversione degli immobili a destinazione residenziale, questi verrebbero a trovarsi in una zona residenziale molto appetibile, con aspetti particolarmente apprezzabili in funzione della residenza, vantando il pregio di una posizione semicentrale con densità edilizia non intensiva, in contesto urbano con una apprezzabile tipologia e qualità dell'edificato, presenza di attività commerciali e servizi, verde pubblico e privato, dotazione di viabilità e parcheggi.**

- **Descrizione del complesso edilizio**

Gli immobili in oggetto sono costituiti da un complesso edilizio in cui trovano posto una struttura alberghiera a tre stelle denominata "Hotel Oasi", dotata di 69 camere, un annesso ristorante/pizzeria con accesso indipendente dotato di due sale polivalenti su più livelli, due appartamenti inseriti nella parte del complesso in cui si trovano le stanze dell'hotel, ampia superficie a garage e locali tecnici al piano terra, uno scoperto con area a parcheggio complessivamente di circa 3.000 mq.

Il complesso è stato realizzato alla fine degli anni '60 del secolo scorso e successivamente ampliato fino a raggiungere la conformazione attuale, adiacente alla Strada provinciale 'di Pontecasale', una delle maggiori strade in ordine di importanza di Conselve. Il compendio era stato realizzato originariamente con una destinazione d'uso prevalentemente residenziale, nel corso degli anni successivi alla costruzione le parti residenziali sono state via via trasformate e convertite in camere per l'attività ricettivo-alberghiera. L'hotel ed il bar\ristorante in passato sono stati in piena attività, poi sono subentrate gestioni in difficoltà fino alla chiusura nel 2018. L'intero complesso è ora in stato di disuso.

Il fabbricato è di tipologia a torre, costituito complessivamente da sette piani fuori terra più un piano copertura, il piano terra risulta parzialmente seminterrato, ed è composto sostanzialmente da tre blocchi tra loro direttamente collegati tramite una zona di snodo centrale con più corpi scala: un blocco ristorante attestato a nord-est lungo via Giuseppe Verdi, un blocco attestato a sud-est verso via Gioacchino Rossini ed un blocco orientato a nord-ovest a destinazione alberghiera all'interno del quale sono ancora presenti due unità a destinazione residenziale, esiste poi un blocco separato dove sono collocati i vani tecnici a servizio del complesso.

L'impianto compositivo si è mantenuto nel tempo in modo unitario, con un linguaggio architettonico che per la parte alberghiera non si è mai discostato del tutto dall'originale destinazione d'uso residenziale, destinazione che all'epoca della costruzione risultava predominante rispetto alla porzione a destinazione turistica e di ristorazione; pertanto del tutto morfologicamente l'hotel appare assimilabile ad un complesso residenziale di tipo condominiale a torre.

Il complesso alberghiero sorge su di un lotto di circa 4.330 mq di cui circa 3.000 mq scoperti, il fronte principale dell'hotel con ristorante è arretrato rispetto a via Giuseppe Verdi, l'accesso pedonale e



carrabile avvengono direttamente dalla strada pubblica, senza recinzioni, in corrispondenza di un ampio scoperto adibito a parcheggio auto, quasi completamente asfaltato e minimamente tenuto a verde. L'area è del tutto accessibile ai mezzi di soccorso dei Vigili del Fuoco e rispetta i requisiti minimi di accessibilità previsti. A sud-ovest del complesso si trova un'area scoperta di circa 850 mq, di servizio all'hotel, che permette di accedere ai locali tecnici ed ai garages al piano terra; è dotata di recinzione verso via Rossini e via Malipiero con accesso tramite due cancelli carrabili di cui uno automatizzato. L'accesso al bar\ristorante è collocato in corrispondenza del fronte verso via Giuseppe Verdi ed avviene attraverso un plateatico coperto in PVC con struttura in ferro di circa 150 mq, debitamente concessionato; l'accesso all'hotel è collocato invece in corrispondenza del fronte verso via Gioacchino Rossini, tuttavia attualmente accessibile anche attraverso il bar\ristorante con cui è collegato internamente.

L'edificio presenta strutture portanti di tipo a telaio in cemento armato con solai in laterocemento, il solaio di copertura è in parte piano a terrazza ed in parte a falde, anch'esso in laterocemento, i tamponamenti sono in muratura di laterizio, il sistema tipologico-costruttivo è coerente con i sistemi costruttivi dell'epoca di realizzazione. Il complesso si presenta all'esterno con fronti intonacati e tinteggiati primariamente di colore crema per la porzione destinata ad hotel, i locali tecnici al piano terra di colore grigio, mentre la porzione destinata a ristorante è tinteggiata in modo da renderla più riconoscibile in colore pesca con cornici verticali e marcapiano di colore bianco. Il fronte principale verso via G. Verdi è qualificato dalla presenza dell'ampia sala ristorante.

Relativamente alla centrale termica e ad all'impianto termico, in corrispondenza dello scoperto carrabile lungo il lato nord del complesso in corpo adiacente ed in parte seminterrato è presente una centrale termica alla quale non è stato possibile accedere in occasione del sopralluogo ma che, dalle informazioni acquisite, dovrebbe contenere più vani: un locale caldaie dove è presente un impianto centralizzato per la produzione di acqua calda sanitaria, un locale autoclave e dolcificazione acque, una vasca di accumulo acqua antincendio, un locale per gruppo di spinta antincendio, un locale per gruppo elettrogeno, una cabina elettrica. Si riportano virgolettati di seguito e nei paragrafi successivi alcuni estratti della perizia di stima del dott. \_\_\_\_\_, allegata all'atto di 'Conversione del capitale sociale e trasformazione in S.R.L.' del notaio Stefano Zanellato, ed allegata alla presente perizia. Rispetto a quanto riportato in tale perizia, che risale tuttavia alla fine del 2003, c'è motivo di ritenere che nei due decenni successivi non siano occorse modifiche o implementazioni alle dotazioni impiantistiche. *"L'impianto termico è destinato al riscaldamento degli ambienti ed alla produzione di acqua calda per usi igienico - sanitari, alimentato a gas metano di rete e con potenzialità di circa Kcal/h 600.000 [il più recente Certificato per la Prevenzione degli Incendi riporta Kcal/h 520.000]. Il relativo locale, ad uso esclusivo, ubicato all'interno di un corpo di fabbrica monopiano ed isolato rispetto all'edificio principale, è delimitato da elementi strutturali non combustibili resistenti al fuoco classe REI 120 ed ha accesso diretto dall'esterno".*

Relativamente all'impianto di condizionamento, *"sono stati installati impianti di raffreddamento, con mobiletti ventilconvettori a scambio termico acqua - aria, nelle camere da letto. Per la sala ristorante e per le sale banchetti sono in funzione impianti di condizionamento, con macchine di trattamento dell'aria autonome per ciascun locale - ambiente, senza alcun canale che attraversi elementi separanti di compartimentazione antincendio, sia orizzontali sia verticali."*

Relativamente all'impianto elettrico, è stato svolto un accertamento con esame a vista dei quadri elettrici e del loro stato generale. L'impianto appare essere suddiviso in varie sezioni funzionali,



ciascuna con uno o più quadri di servizio, sono presenti quadri generali di piano, per l'alimentazione dell'illuminazione di sicurezza, per i due ascensori e per le pompe antincendio. L'hotel è dotato di impianto di illuminazione di emergenza e di sistema di allarme acustico in grado di avvertire gli ospiti e il personale presente delle condizioni di pericolo in caso di incendio, l'hotel è munito di impianto fisso di rilevazione e di segnalazione incendio, impianto di evacuazione fumi e calore ai piani superiori, i dispositivi di allarme sono azionati oltre che manualmente anche automaticamente. Per quanto potuto visionare si tratta di un impianto oggetto di vari interventi che si sono susseguiti negli anni al fine di adeguarlo allo sviluppo normativo ed alle varie esigenze che sono sopravvenuti nella struttura alberghiera; in occasione del sopralluogo non è stato possibile accertarne il funzionamento e non è stato altresì possibile verificare se l'impianto sia ancora rispondente agli standard normativi attuali. In corrispondenza della centrale termica è presente *"un generatore di corrente accoppiato ad un motore endotermico di potenza di circa KW 80 [dato confermato dal più recente Certificato per la Prevenzione degli Incendi] ubicato all'interno di un locale esclusivo, dotato di accesso diretto dall'esterno. Detto locale, anch'esso ubicato all'interno del corpo di fabbrica monopiano isolato, è delimitato da elementi strutturali non combustibili resistenti al fuoco classe REI 120"*.

Relativamente all'impianto cucina, questo è *"alimentato a gas metano di rete e potenzialità di circa Kcal/h 100.000" [il più recente Certificato per la Prevenzione degli Incendi riporta Kcal/h 91.000] "separato mediante strutture di caratteristiche REI 120 e comunicante con la sala da pranzo in linea con la normativa vigente"*. Nella cucina sono presenti delle apparecchiature per il lavaggio e per la cottura dei cibi, cucine a fuochi, cuoci pasta e piastre, tutte alimentate a gas metano.

Relativamente all'impianto antincendio, *"L'intero edificio ad uso commerciale alberghiero è suddiviso in compartimenti di superficie non superiore a mq. 4.000, delimitati da elementi strutturali e serramenti aventi resistenza al fuoco non inferiore alle classi REI 60 - REI 120"*. *"L'edificio è protetto da un impianto di allarme incendi, con dispositivi di allarme acustici ed ottici ad azionamento automatico, comandato dall'impianto di rilevazione elettronico di fumi e manuale con comando posto in ambiente presidiato ed azionabile da personale preposto"*. In base ai contenuti della relazione tecnica allegata al Certificato di Prevenzione Incendi del novembre 2004, si tratta di attività ricettiva con capacità pari a 105 posti letto, dotata di un impianto del tipo a naspi e ad idranti, con attacco motopompa al piano terra e sistema di alimentazione con gruppo di spinta con riserva idrica antincendio. L'alimentazione idrica è alimentata con linea autonoma, appositamente realizzata, in grado di alimentare in ogni momento i naspi. *"Sono stati adottati estintori portatili, con carico nominale di Kg. 6 di polvere polivalente, omologati per le classi di fuoco 21A - 113BC, in numero sufficiente ed installati in posizioni ben visibili, chiaramente segnalati da appositi cartelli. L'attività in oggetto è protetta da un impianto fisso di spegnimento ad acqua naturale, dotato di Idranti DN45 e di Naspi antincendio DN20. L'alimentazione è assicurata da un gruppo di spinta con avviamento automatico, aspirante in riserva idrica di capacità volumetrica di circa mc. 40 con reintegro automatico e continuo dall'acquedotto cittadino."* In occasione del sopralluogo non è stato possibile accertarne il funzionamento, l'impianto dovrà essere verificato e collaudato prima di ogni esercizio.



• **Composizione e dati metrici principali arrotondati**

**Dati dimensionali complessivi attuali**

- Superficie lotto	4.330 mq;
- Superficie coperta	1.267 mq;
- Superficie scoperta	3.063 mq;
- Superficie lorda totale	4.725 mq;
- Volume lordo totale	c.a. 14.000 mc;

**Dati dimensionali Attività di ristorazione e intrattenimento attuali**

- Superficie lorda del ristorante\pizzeria:	350 mq;
- Superficie lorda delle sale polivalenti	750 mq;
- Superficie lorda cucine e locali accessori al ristorante\pizzeria:	400 mq;
- Superficie lorda Plateatico esterno coperto e terrazza:	190 mq;
<hr/>	
Totale (escluso plateatico)	1.690 mq;

**Dati dimensionali Appartamenti e Attività alberghiera attuale e riconvertibili in residenza**

Stato attuale

- Numero camere hotel: 69 di cui 36 camere doppie e 33 camere singole, di cui 4 per persone con disabilità;	
- Posti letto: 105;	
- Superficie lorda destinata a camere hotel	1.500 mq;
- Superficie lorda connettivo (hall di ingresso, scale, ascensori, corridoi, uffici, ecc.)	420 mq;
- Superficie lorda garage e magazzini	360mq;
- Numero appartamenti attuali:	2;
- Superficie lorda appartamenti:	270 mq;
- Superficie terrazze e terrazzini:	320 mq;
- Superficie lastrici solari in copertura	250 mq;
<hr/>	
Totale (escluso terrazzi e lastrici)	2.600 mq;

**Stima superfici commerciali a destinazione residenziale ricavabili**

Stato potenziale

- Numero appartamenti : ca 15 app. da 90 mq – ca 9 app. da 120 mq	
- Superficie lorda appartamenti:	2.300 mq;
- Superficie lorda garage:	370 mq;
- Superficie terrazze e terrazzini:	320 mq;
- Superficie lorda parti comuni di connettivo	330 mq;
- Superficie commerciale appartamenti ricavabile (compreso 50% garage e 30% terrazze)	2.580 mq;

*(la rappresentazione delle superfici lorde forma l'Allegato 'F').*



- **Distribuzione interna attuale**

Dal punto di vista dell'uso, a prescindere dalla suddivisione catastale, il complesso è composto da due porzioni distinte: una in cui si svolgeva l'attività di hotel e l'altra in cui si svolgeva l'attività di ristorazione e intrattenimento, le due parti edilizie che risultano tra loro funzionalmente autonome, seppure complementari con condivisione delle dotazioni impiantistiche.

Il bar-ristorante, adibito anche alla somministrazione dei pasti per l'hotel, è dotato di ingresso indipendente da via Giuseppe Verdi attraverso un ampio plateatico esterno coperto che introduce al livello del piano primo-rialzato dove si trovano una sala bar con di terrazza esterna di circa 40 mq, una sala ristorante e pizzeria completamente vetrata che si stima per circa 120 coperti, servizi igienici per gli utenti divisi per sesso, un'ampia cucina con accesso diretto verso lo scoperto a nord, ampiamente attrezzata e dotata di dispense e celle frigo, e bagni per i dipendenti, montavivande su tre livelli.

Un ampio vano scala interno dedicato esclusivamente al ristorante conduce al piano terra-seminterrato dove sono presenti un guardaroba e dei servizi igienici per gli utenti divisi per sesso, un salone polivalente di circa 330 mq finestrato tramite bocche di lupo con porta di accesso diretto verso lo scoperto, alcuni locali accessori e tecnici, ovvero ad una dispensa, un laboratorio gelati, alcuni magazzini che hanno accesso diretto dallo scoperto carrabile.

Il vano scala interno dedicato al ristorante conduce anche al piano secondo dove sono presenti un ampio salone polivalente di circa 185 mq, due salette di circa 40 mq e 13 mq e un ulteriore blocco di servizi igienici per gli utenti divisi per sesso.

L'Hotel è dotato di ingresso indipendente lungo via Gioacchino Rossini, dove una scala esterna conduce ad una terrazza di ingresso dalla quale si accede ad una ampia hall di circa 115 mq, direttamente collegata con la sala bar. Dalla hall è possibile accedere ad un ufficio, ad una sala tv e a due vani scala con ascensori che distribuiscono ai due blocchi dell'hotel, un blocco a sud-est ed un blocco a nord-ovest, quest'ultimo realizzato originariamente con una destinazione d'uso prevalentemente residenziale; nel corso degli anni successivi alla costruzione le parti residenziali sono state via via trasformate e condotte ad attività ricettivo-alberghiera ad eccezione dei due appartamenti al sub. 8 e 16, rispettivamente al piano terzo e piano sesto.

La zona per gli alloggi degli ospiti è localizzata nel corpo principale dell'edificio nei piani dal primo al sesto, dove si riscontra un piano tipo ricorrente contraddistinto da un corridoio centrale sul quale si attestano tutte le camere disposte lungo due ali; lungo le aree di connettivo sono presenti alcuni locali di servizio inoltre ogni livello è dotato di bagno di piano dedicato agli utenti.

Il vano scala con ascensore posto in corrispondenza del blocco a nord-ovest collega anche al piano terra, dove in origine si trovava l'ingresso condominiale per le parti residenziali, oltre alla porzione in cui si trovano tutti i garage; negli anni la maggior parte dei vani e dei garage sono stati riconvertiti ed adibiti a locali per l'attività alberghiera, sono presenti nello specifico alcuni depositi, locali tecnici, una lavanderia-stireria, spogliatoi con servizi igienici per i dipendenti, insieme a ad una decina di garage che hanno mantenuto negli anni la loro destinazione d'uso originaria.

All'ultimo livello è presente un accesso a due terrazze di copertura poste in corrispondenza del blocco sud-est e del blocco nord-ovest e rispettivamente di 135 mq e di 113 mq, dalle quali è possibile accedere ai locali macchine degli ascensori.

L'hotel dispone di circa 69 camere per 105 posti letto, di queste 36 sono doppie e 33 sono singole, per le persone con disabilità sono presenti al primo piano 2 camere doppie e 2 camere singole, tutte



le camere sono dotate di bagno in camera e buona parte dispone di terrazzino; ad ogni livello è presente un bagno di piano; per raggiungere le camere sono presenti due vani scala e due ascensori.

Le finiture sono piuttosto inoformi e complessivamente di livello medio, la maggior parte appaiono essere state integralmente rinnovate indicativamente negli anni '90, una parte delle finiture ed in particolare tutti i bagni di piano risultano essere stati completamente rinnovati in anni molto recenti.

Le finiture interne delle 'camere tipo' si possono così sintetizzare:

- I serramenti esterni sono per la maggior parte in alluminio, una parte dei serramenti è in legno di larice, tutti dotati di vetrocamera e di tapparelle avvolgibili in plastica, sono tutti più recenti rispetto agli anni di costruzione del complesso; lo stato di manutenzione e di conservazione è sostanzialmente buono, i serramenti potrebbero non essere più rispondenti agli attuali standard termoacustici;
- Le porte interne sono tutte in legno tamburato, anche quelle di ingresso alle camere, e tutte rinnovate in anni più recenti rispetto alla costruzione del complesso, lo stato di manutenzione e di conservazione complessivo è buono;
- Le camere presentano tutte bagno privato dotato di lavandino, wc, bidé e box doccia; i bagni presentano tutti rivestimenti e sanitari probabilmente risalenti ad un intervento di rinnovo complessivo eseguito negli anni '90, lo stato di conservazione e di manutenzione è sostanzialmente buono, va segnalato che gli impianti sanitari sono in disuso da diversi anni;
- I pavimenti delle camere presentano tutti un rivestimento in moquette apparentemente risalente agli anni '90, lo stato di conservazione e di manutenzione è complessivamente discreto, si tratta tuttavia di rivestimenti oramai datati e dove erano visibili in più punti segni di usura;
- Le pareti ed i soffitti sono tutti intonacati e tinteggiati principalmente di colore bianco, lo stato di manutenzione e di conservazione è nel complesso discreto;
- Le camere sono dotate di impianto di riscaldamento e di condizionamento canalizzato;

E' da segnalare la presenza di una consistente infiltrazione di acque meteoriche, che da una ispezione a vista sembrerebbe provenire dalla copertura causata da una occlusione di una grondaia nel tratto di edificio che collega i due blocchi nord e sud dell'hotel, e che ha raggiunto l'interno dell'edificio fino al livello inferiore in più locali, inclusa una delle rampe del vano scala, compromettendo oramai seriamente parte degli intonaci che presentano consistenti segni di ammaloramento e formazioni di muffe da infiltrazione.

Con riferimento all'appartamento (sub. 8) al piano terzo, questo non risulta essere mai stato rinnovato dagli anni di costruzione del complesso alberghiero, tutte le finiture risalgono alla fine degli anni '60 e l'immobile appare in disuso da diversi decenni, risulta attraversato da una serie di dotazioni impiantistiche realizzate fuori traccia in anni recenti nel contesto di un più ampio intervento che ha interessato i vicini locali adibiti ad hotel.

Si tratta di un appartamento di circa 114 mq, composto di soggiorno, cucina, tre camere, bagno, ripostiglio, due terrazzini. I serramenti sono in legno di larice a vetro singolo corredati di tapparelle avvolgibili in plastica, le porte interne sono tutte ad anta in legno alcune dotate di specchiature in vetro, i pavimenti sono in marmo, klinker e parquet di legno a blocchetti, il bagno è dotato di un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria, sono presenti radiatori in ferro. Lo stato di manutenzione e di conservazione complessivo è insufficiente o ed in uno stato di avanzato degrado dovuto alla mancanza d'uso.



Con riferimento all'appartamento (sub. 16) al piano sesto, questo risulta essere stato solo parzialmente rinnovato in anni più recenti rispetto alla costruzione del complesso alberghiero, la maggior parte delle finiture risalgono alla fine degli anni '60, alcune appaiono essere state rinnovate presumibilmente tra la fine degli anni '90 e la fine degli anni '2000, risulta attraversato da una serie di dotazioni impiantistiche realizzate su ribassamento del controsoffitto in anni recenti, va segnalata una minima perdita nell'impianto che ha causato il cedimento del controsoffitto, probabilmente .

Si tratta di un appartamento di circa 155 mq, originariamente composto da soggiorno con sala da pranzo, cucina, tre camere, studio, due bagni, un ampio terrazzino sviluppato per tutto il perimetro dell'appartamento. In corrispondenza dell'immobile si sono rilevati alcuni interventi di riassetto distributivo che hanno suddiviso internamente l'unità in due, una parte adibita ad uffici amministrativi ed una parte adibita a camere da albergo.

I serramenti sono in legno di larice a vetro singolo, sono presenti anche serramenti realizzati in anni recenti e dotati di vetrocamera, tutti i serramenti sono dotati di tapparelle avvolgibili in plastica. I pavimenti sono per la maggior parte il parquet di legno a blocchetti, sono presenti anche pavimenti in parquet di legno a correre realizzati in anni recenti. Il bagno risulta da pochi anni essere stato completamente rinnovato, i pavimenti sono in gres porcellanato, i sanitari sono in porcellana. Sono presenti elementi di illuminazione di tipologia da ufficio e faretti ad incasso in corrispondenza del controsoffitto.

**Nel suo insieme si ritiene che il complesso alberghiero a suo tempo godeva di una buona collocazione, una buona proporzione tra le superfici coperte e scoperte, una buona complementarietà con l'attività di bar e ristorante con ampie sale polivalenti.**

**L'edificio è stato originariamente realizzato coniugando elementi classici e funzionalità secondo i riconoscibili canoni dell'architettura alberghiera della fine degli anni '60. All'epoca di realizzazione si trattava di un edificio di pregio non solo per la collocazione, bensì anche per le caratteristiche costruttive ed il livello delle finiture.**

**Lo stato di conservazione complessivo esterno appare sostanzialmente buono, tuttavia alcune parti risentono dell'attuale stato di disuso degli immobili.**

**L'interno della struttura alberghiera risulta essere stata oggetto di interventi di rinnovo costanti ed almeno di un intervento di rinnovo complessivo coordinato databile alla seconda metà degli anni '90, il gusto e lo standard delle finiture non è del tutto attuale ma comunque considerabile come accettabile rispetto agli standard alberghieri. Oltre a quanto sopra esposto relativamente all'infiltrazione di acque meteoriche dalla copertura, alcune zone molto limitate nelle aree comuni interne si presentano in uno stato di manutenzione inadeguato e in una condizione di degrado per assenza di cura e manutenzione, essendo i locali chiusi dall'anno 2018 e soggetti negli ultimi anni ad episodi vandalici.**

**L'edificio in ogni caso non presenta dall'esame a vista né lesioni né difetti costruttivi apparenti, necessita tuttavia di interventi di manutenzione importanti per allineare la struttura ad un livello adeguato sia dal punto di vista della qualità degli ambienti sia dal punto di vista della conformità alle normative di sicurezza e antincendio, si ritiene che comunque che possa essere rinnovato facilmente e portato ad un livello pregevole ed attuale.**



• **Caratteristiche energetiche**

Il complesso alberghiero era dotato di Attestato di Prestazione Energetica in classe “D”, scaduto in data 12.12.2024.

Si indicano di seguito le informazioni utili a definire le caratteristiche energetiche dell’immobile:

Tipologia unità:	Edificio a destinazione alberghiera isolato
Orientamento:	Nord, sud, est, ovest
Piano:	Seminterrato, terra, primo, secondo, terzo, quarto, quinto, sesto
Superfici disperdenti in %:	~ 100 %
Spessore chiusure esterne verticali:	~ 30 cm
Composizione chiusure esterne verticali:	Murature in laterizio senza coibentazione
Tipologia serramenti esterni:	in legno e alluminio, con vetrocamera
Tipologia impianto e caldaia:	Impianto centralizzato alimentato a gas metano

(la documentazione fotografica costituisce l’ **Allegato ‘E’**).

• **Potenziale di riuso rispetto alle possibili evoluzioni del quadro urbanistico attuale**

Un tempo il complesso ha rivestito grande rilevanza locale, l’attività alberghiera risulta avere funzionato regolarmente nei passati decenni, mentre l’attività di ristorazione e di intrattenimento è sempre stata oggetto di assidua frequentazione insieme ad essere diventata un punto di riferimento per il conselvano.

**Gli ultimi anni di attività erano stati negativi fino a portare alla chiusura della struttura, probabilmente da un lato per mala gestione ma presumibilmente anche per il calo di richiesta per l’attività alberghiera. Ad oggi si ritiene che la porzione del complesso destinata all’attività di ristorazione, con le sue sale polivalenti, potrebbe essere rinnovata con interventi edili e impiantistici di tipo più che altro manutentivo e che l’attività potrebbe essere riavviata con profitto e che dunque la parte del complesso dedicata a questa attività potrebbe riscuotere l’interesse del mercato immobiliare in quanto tale.**

**Invece relativamente alla porzione destinata ad hotel e comprendente al suo interno anche i due appartamenti, si ritiene che il suo potenziale maggiore risieda nella possibilità di riconvertire la struttura trasformandola in appartamenti privati.**

**Come già precisato nel precedente paragrafo 2.f – Destinazione urbanistica dell’area, lo scrivente ha appurato presso l’Ufficio tecnico che l’Amministrazione Comunale, sentita appositamente, è del tutto favorevole alla riconversione del complesso ad uso residenziale, nonostante ricada una zona di Piano Regolatore Generale per “insediamenti produttivi-misti” (limitata solamente agli immobili in oggetto e al vicino supermercato) nella la quale al momento non sarebbe consentita la destinazione d’uso residenziale.**



#### 4. STIMA DEGLI IMMOBILI

- **Criteri di stima adottati**

Come già anticipato nei paragrafi precedenti, si è tenuto conto delle possibili variazioni alle previsioni urbanistiche verificate con l'Amministrazione Comunale e della specifica natura del complesso, considerato che la porzione destinata ad attività alberghiera potrebbe essere destinata ad una ristrutturazione orientata all'insediamento di unità immobiliari a destinazione d'uso residenziale, eventualità che si considera più proficua, mentre la porzione destinata ad attività di ristorazione ed intrattenimento avrebbe già da subito tutti i requisiti per poter essere rifunzionalizzata.

**Alla luce di tale premessa si ritiene opportuno procedere alla stima del più probabile valore di mercato attuale dell'intero complesso valutando separatamente la parte a destinazione ristorante ed intrattenimento e la parte ora destinata ad hotel e riconvertibile in residenza utilizzando due approcci estimativi diversi, coerentemente con la diversa situazione delle due realtà edilizie che formano il complesso.**

**Per la porzione attualmente destinata ad attività alberghiera**, ritenendo che la funzione alberghiera non possa avere mercato e che la vendibilità dell'immobile sia legata alla possibilità di riconvertire tutta la parte alberghiera in residenza attraverso un intervento di ristrutturazione generale, si ritiene che l'approccio estimativo più appropriato sia il **metodo di stima analitico del valore di trasformazione**, metodo di valutazione che la disciplina estimale ritiene pertinente per questa tipologia di beni suscettibili di trasformazione (con particolare riferimento alla ristrutturazione edilizia del complesso), detto metodo ricava il valore dell'immobile allo stato attuale come differenza tra il valore di mercato del bene finito e immesso sul mercato a nuovo (appunto trasformato), ricavato ancora una volta attraverso metodo sintetico comparativo in base a valori desunti da tale segmento di mercato, e la somma di tutte le spese stimabili come necessarie per eseguire gli interventi finalizzati alla ristrutturazione del complesso. Il valore di mercato del complesso\_ristrutturato, ovvero sia riconvertito in complesso residenziale con unità abitative con grado di finitura medio, verrà determinato applicando prezzi desunti dal mercato attuale e riferiti ad edifici con caratteristiche tipologiche specifiche.

**Per la porzione destinata ad attività di ristorazione ed intrattenimento**, per la quale si prevede che esista un mercato in quanto tale, si ritiene pertinente e possibile valutare il più probabile valore di mercato degli immobili attraverso il **metodo di stima sintetico-comparativo** sulla base di prezzi noti di mercato attuali e riferiti a beni assimilabili per caratteristiche e consistenza a quelli in oggetto. Nella fattispecie le caratteristiche ritenute influenti sulla più probabile quotazione possono essere distinte in:

- **caratteristiche estrinseche**, quali il comune di appartenenza, la fascia urbana di ubicazione, il tenore sociale della zona, l'accessibilità e la presenza di strutture pubbliche e private; in particolare è stata considerata con attenzione l'esatta ubicazione del complesso, relativamente al centro urbano di Conselve e al suo territorio dato che **si rilevano valutazioni di mercato sensibilmente diverse a seconda dell'esatta posizione, ciò in funzione del fatto che nelle varie zone esistono contesti urbani ed edilizi di diverso pregio e collocazioni più o meno appetibili per le attività commerciali di ristorazione;**
- **caratteristiche intrinseche**, quali la tipologia edilizia, l'epoca di costruzione, lo stato di conservazione e di efficienza, la categoria catastale, la collocazione rispetto alla strada pubblica,



- nonché la dimensione, la dotazione di vetrine, la luminosità, la qualità degli affacci, la tipologia delle finiture, la dotazione impiantistica, la vetustà;
- **situazione giuridica**, quali la conformità alle leggi urbanistiche e alle altre disposizioni urbanistiche, la presenza di eventuali servitù attive o passive, l'eventuale stato di locazione e le relative condizioni contrattuali.

- **Stima per la porzione attualmente destinata ad attività alberghiera e residenza**

**Metodo analitico del valore di trasformazione**

Il metodo estimativo prescelto arriva alla stima del valore attuale di mercato attraverso l'approccio estimativo del valore di trasformazione, metodo di valutazione che la disciplina estimale ritiene pertinente per questa tipologia di beni suscettibili di trasformazione (con particolare riferimento alla ristrutturazione edilizia del complesso) e che si fonda sulla possibilità di pervenire al valore di mercato attuale del bene ( $V_a$ ) come differenza tra il valore di mercato del bene finito e immesso sul mercato a nuovo (appunto trasformato), ricavato ancora una volta attraverso metodo sintetico comparativo in base a valori desunti da tale segmento di mercato, e la somma di tutte le spese stimabili come necessarie per eseguire gli interventi finalizzati alla ristrutturazione del complesso.

Il valore di mercato del complesso ristrutturato, ovvero riconvertito in complesso residenziale con unità abitative a nuovo, verrà determinato applicando prezzi desunti dal mercato attuale e riferiti ad edifici con caratteristiche tipologiche assimilabili

Per lo svolgimento analitico basato sul metodo del valore di trasformazione, detto valore può essere sintetizzato con la seguente espressione semplificata:

$$V_a = \frac{Rt - (Vp + Of + P)}{q^n}$$

Dove:

$V_a$  = Valore di mercato attuale

$Rt$  = ricavi attesi derivanti dall'intervento di trasformazione edilizia

$Vp$  = costi di produzione, al netto del fattore produttivo "area"

$Of$  = oneri finanziari

$P$  = profitto dell'imprenditore

$q^n$  = fattore di attualizzazione

si procede alla quantificazione dei fattori concorrenti:

***Rt – Ricavi attesi***

L'individuazione dei ricavi attesi consiste nella stima del più probabile valore venale del compendio immobiliare una volta ristrutturato, considerando un'operazione immobiliare di ristrutturazione integrale della porzione ora a hotel-residenze ricavando circa 24 appartamenti con due corpi scala, terrazzi e garage.

Si è dunque ricercato il valore di possibile immissione sul mercato di unità residenziali di questo tipo nel comune di Conselve.

A tale scopo, si è confrontato il valore proposto dall'OMI per immobili residenziali a nuovo e i valori desunti dal mercato locale e limitrofo per tipologie residenziali di nuova costruzione.



Valori OMI

La Banca dati dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate, per le zone centrali del comune di Conselve e limitrofi, riferito al secondo semestre dell'anno 2024 (dato disponibile più recente), individua le seguenti forbici di valore di mercato:

**Conselve**

- per le Abitazioni civili in stato di conservazione normale 950 e 1.200 €/mq;
- per le Abitazioni civili in stato di conservazione OTTIMO --- e ----- €/mq;

**Monselice**

- per le Abitazioni civili in stato di conservazione normale 900 e 1.200 €/mq;
- per le Abitazioni civili in stato di conservazione OTTIMO 1.350 e 1.750 €/mq;

**Cartura**

- per le Abitazioni civili in stato di conservazione normale 900 e 1.050 €/mq;
- per le Abitazioni civili in stato di conservazione OTTIMO 1.200 e 1.450 €/mq;

Indagine di mercato

E' stata condotta un'analisi del mercato locale residenziale di pregio partendo da uno screening degli annunci di vendita con i principali motori di ricerca immobiliari: [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.case.trovit.it](http://www.case.trovit.it), [www.immobilmamente.com](http://www.immobilmamente.com), [www.risorseimmobiliari.it](http://www.risorseimmobiliari.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it) e individuando offerte con immobili di nuova costruzione o ristrutturato a nuovo paragonabili, in particolare per zona di inserimento, tipologia, dimensione, pregio. Sono quindi stati contattati direttamente alcuni operatori immobiliari selezionati.

Dalla valutazione e parametrizzazione dei dati acquisiti si è ritenuto che alle unità residenziali ricavabili nel complesso in oggetto, sia attribuibile un **valore medio unitario di 1.950,00** euro al metro quadro di superficie commerciale residenziale ricavabile.

A partire dalla struttura attuale dell'edificio si ritiene che siano ricavabili circa 24 appartamenti con terrazzi e garage con la seguente superficie commerciale

	sup. lorda	% ragguaglio	sup. ponderata
Appartamenti	2.300,0 mq	100,00%	2.300,0 mq
Poggioli	320,0 mq	30,00%	96,0 mq
Garage	370,0 mq	50,00%	185,0 mq
<b>Totale</b>			<b>2.580,0 mq</b>

(la dimostrazione grafica della superficie commerciale forma l' **Allegato 'F'**).

Superficie commerciale in mq	Valore unitario €/mq	Valore medio di mercato ristrutturato
2.580,0	€ 1.950,00	<b>€ 5.040.000,00</b>

Pari a circa € 210.000,00 medi ad appartamento



**Vp – Costi di produzione diretti e indiretti**

I costi di produzione comprendono:

- Costi di costruzione diretti (ristrutturazione integrale edificio e sistemazioni esterne)
- Costi di urbanizzazione e amministrativi (oneri di urb. primaria e secondaria – contributo sul costo di costruzione, costi amministrativi per pratiche edilizie, allacciamenti e autorizzazioni)
- Spese tecniche (progettazione, direzione lavori, coordinamento sicurezza, accatastamento, collaudo, pratiche VVFF)
- Imprevisti

Costi di Costruzione

Sulla base della esperienza professionale propria come progettista di opere pubbliche e private e sulla base di conferme di coste ottenute contattando imprese costruttrici consolidate, si sono individuati i seguenti costi di costruzione, finalizzati alla ristrutturazione della parte hotel-residenza del complesso con modalità medio alte, riferiti alle superfici lorde:

<b>Intervento</b>		<b>quantità</b>	<b>costo unitario</b>	<b>costo totale</b>
ristrutturazione appartamenti e parti comuni	mq	2.630	€ 1.000,00	€ 2.630.000,00
ristrutturazione garage	mq	480	€ 310,00	€ 150.000,00
Ristrutt. Terrazzi, lastrici e ecoperture	mq	790	€ 280,00	€ 220.000,00
opere esterne	mq	2.000	€ 100,00	€ 200.000,00
<b>costo costruzione totale</b>				<b>€ 3.200.000,00</b>

Costi di urbanizzazione e amministrativi

*Contributo di costruzione*

Allo stato attuale, sulla base di calcolo analitico effettuato dallo scrivente utilizzando i parametri forniti dal Comune di Conselve, si prevede un costo di urbanizzazione in termini di contributo di costruzione comprendente oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e contributo sul costo di costruzione, con le riduzioni previste per il caso di ristrutturazione di edificio esistente e senza conguaglio oneri per cambio di destinazione d'uso trattandosi di conguaglio negativo



CALCOLO CONTRIBUTO DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER RISTRUTTURAZIONE PORZIONE RESIDENZIALE

CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE:	<b>riduzione ristrutturazione</b>	<b>20%</b>			
Tipo di intervento	ristrutturazione				
Destinazione	residenziale				
Zona	assimilabile B2				
Superficie Utile	2.295,00	mq			
Superficie non residenziale	685,00				
Superficie complessiva (Su + 60% Snr)	2.700,00				
Volume utile	8.330,00	mc			
costo urb. primaria	1,55	€/mc			
costo urb. Secondaria	2,32	€/mc			
smaltimento rifiuti	***				
DETERMINAZIONE CONTRIBUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE					
contributo urb. Primaria	0,31	€/mc x	8.330,00 mc =	€	2.582,30
contributo urb. secondaria	0,464	€/mc x	8.330,00 mc =	€	3.865,12
contributo smaltimento rifiuti	***		=		***
TOTALE CONTRIBUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE				€	6.447,42
CONTRIBUTO COSTO DI COSTRUZIONE	<b>riduzione ristrutturazione</b>	<b>50%</b>			
Costo di costruzione da parametro comunale	€	206,00	€/mq		
Percentuale di applicazione		2%			
DETERMINAZIONE CONTRIBUTO COSTO DI COSTRUZIONE					
Contributo sul costo di costruzione	€	103,00	x	2% =	€ 5.562,00
RIEPILOGO CONTRIBUTI					
contributo urbanizzazione primaria				€	2.582,30
contributo urbanizzazione. secondaria				€	3.865,12
Contributo sul costo di costruzione				€	5.562,00
TOTALE CONTRIBUTO				€	12.009,42

Costo di urbanizzazione arrotondato pari a: **€ 15.000,00**

Importo suscettibile di variazioni in funzione eventuali diverse consistenze metriche previste di progetto e di eventuali aggiornamenti del valore degli oneri previsti dall'Amministrazione.

*Altri costi amministrativi*

Si prevede un pari importo per i costi di pratiche edilizie e ottenimento pareri e autorizzazioni necessarie

arrotondato pari a: **€ 15.000,00**

Spese tecniche

Si provvede alla quantificazione di massima dei costi relativi agli onorari dei professionisti indispensabili per le prestazioni tecniche necessarie alla realizzazione dell'intervento:

- Progettazione architettonica, impiantistica ed energetica e strutturale nei diversi livelli di progettazione (preliminare, definitiva ed esecutiva), comprensiva di elaborati grafici, relazioni illustrative e di calcolo, computazioni e stesura capitolati, ecc.
- Prestazioni specialistiche: geologiche, sismiche, idrauliche, antincendio, ecc
- Direzione lavori, contabilità e collaudi



- Coordinamento della sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione
- Accatastamento
- Agibilità

Per la quantificazione si è fatto riferimento alle modalità di calcolo dei compensi professionali previste dal **D.M. 140 del 20 luglio 2012** quantificando un costo per onorari, spese conglobate al 25% con applicazione di sconto del 30 %, coerente con la concorrenzialità oggi presente nel settore delle professioni tecniche.

Si è dunque quantificato un costo di onorari e spese tecniche scontato pari a:

$$€ 560.000,00 - 30\% = \mathbf{€ 390.000,00}$$

#### Imprevisti

Si considera una percentuale di imprevisti pari all'8% del costo di costruzione quantificato arrotondato pari a:

$$\mathbf{€ 210.000,00}$$

#### **Totale costi di produzione Vp**

Costi di costruzione	€ 3.200.000,00
Costi di urbanizzazione e amministrativi (1%)	€ 30.000,00
Spese tecniche (12%)	€ 390.000,00
Imprevisti (8%)	€ 210.000,00
<b>tot</b>	<b>€ 3.830.000,00</b>

#### ***Of – oneri finanziari***

Calcolo degli interessi passivi per via sintetica, intesa come remunerazione e/o spese di finanziamento sul mercato bancario di un capitale pari al 60% dei costi previsti per un tempo medio ipotizzato di realizzazione di 2 anni al tasso del 3,6% circa (tasso interesse annuo 2025 più spread medio anno 2025):

$$€ 3.830.000,00 \times 60\% \times 3,6\% \times 2 = \mathbf{€ 165.000,00}$$

#### ***P – profitto dell'imprenditore***

Il profitto dell'imprenditore è evidentemente un'aliquota variabile in funzione dell'andamento di mercato, del tipo di investimento e della sua rischiosità, dei tempi di rientro previsti, oltre che della congiuntura economica di contorno; nel settore immobiliare si può fare riferimento ad una aspettativa di profitto compresa tra il 10 % e il 20 % dell'impegno economico assunto dall'operatore immobiliare, comprensivo delle spese di commercializzazione.

Si assume un'aliquota media di profitto dell' 10 % ricavando un profitto arrotondato pari a:

$$€ 3.830.000,00 \times 10\% = \mathbf{€ 385.000,00}$$

#### ***q<sup>n</sup> - Fattore di attualizzazione***

E' il fattore che tiene conto del tempo del tempo che intercorrerà tra la data attuale e il possibile effettivo inizio dell'operazione immobiliare, inteso dunque come fattore di attualizzazione o di anticipazione dell'impegno economico all'attualità



$q = (1+r')$  dove  $r'$  è il saggio di sconto applicato nel processo trasformativo (maggiore del saggio di capitalizzazione poiché tiene conto di un rischio di investimento più elevato)

$n$  = numero anni necessari per il compimento dell'operazione

si assume  $r'$  pari al 3% e  $n$  pari a 3 anni

da cui si ricava

$$q^n = 1,03^3 = 1,09$$

#### **Va - valore porzione del complesso esistente a destinazione hotel-residenza da recuperare**

Inserendo tutti i valori sopra individuati nella formula iniziale, si ricava infine un valore medio per il complesso da recuperare pari a:

$$Va = \frac{Rt - (Vp + Of + P)}{q^n} = \text{€ } 610.000,00$$

- **Stima per la porzione attualmente destinata ad attività di ristorazione-intrattenimento**

Il valore degli immobili viene calcolato moltiplicando il valore unitario di mercato preso a riferimento per la superficie commerciale precedentemente computata. Il valore unitario preso a riferimento è stato determinato dal raffronto tra le risultanze di accurate indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali locali e i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio per beni assimilabili nel momento attuale. **L'indagine di mercato** è stata fatta a partire da uno screening degli annunci di vendita con i principali motori di ricerca immobiliari: [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.case.trovit.it](http://www.case.trovit.it), [www.immobilmente.com](http://www.immobilmente.com), [www.risorseimmobiliari.it](http://www.risorseimmobiliari.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it) individuando offerte con immobili paragonabili, in particolare per zona di inserimento, tipologia, dimensione, pregio, vetustà e stato di conservazione.

La sottoscritta ha effettuato altresì un'indagine presso Astalegale, allo scopo di acquisire i risultati di vendite giudiziali già avvenute o in corso in zona limitrofa per immobili della stessa tipologia.

#### ***Stima con metodo sintetico comparativo***

Si è proceduto alla ricerca di mercato di valori unitari per beni assimilabili, ovvero **ristoranti e pizzerie con grandi spazi per attività di intrattenimento collaterali, in contesto simile, della stessa epoca e tipologia, qualità e di conservazione simili e confrontabili, ovvero attività di ristorazione con almeno due o tre sale su più livelli, con una superficie complessiva di almeno 500 mq.**

In base alle informazioni acquisite e ad una opportuna parametrizzazione tra gli immobili presi a riferimento e quello in oggetto, è stata individuata una forbice per il valore unitario medio di mercato, riferito ad un tempo di vendita ordinario, compreso **tra 150 e 350 €/mq**. Nella parametrizzazione del prezzo unitario si sono considerati in particolare:

come fattori in diminuzione in generale per il complesso l'attuale stato di disuso e la necessità di dover provvedere ad interventi di manutenzione straordinaria alle finiture ed alle dotazioni impiantistiche per rifunzionalizzare l'attività;

come fattori in aumento in generale per il complesso una collocazione pressoché centrale rispetto al centro urbano di Conselve e comunque privilegiata data la presenza di un ampio scoperto di proprietà ad uso parcheggio, in particolare per l'immobile uno stato di manutenzione e di conservazione delle finiture del tutto recuperabile, la presenza di generose sale polivalenti oltre ai locali principali, la



presenza di un plateatico estivo coperto, l'ampiezza complessiva dei locali, delle cucine e di tutti i locali accessori;

Il sottoscritto ha quindi assunto **come più probabile valore medio unitario di mercato attuale un importo pari a 200,00 euro/mq di superficie commerciale.**

Alla luce di quanto sopra esposto il più probabile **valore di libero mercato** attribuibile alla proprietà per l'intero dell'immobile in oggetto, nelle attuali condizioni di conservazione e manutenzione, **tenendo conto dell'attuale congiuntura del mercato immobiliare**, supposto libero da persone, risulta pari a:

Sup. commerciale in mq	Valore unitario €/mq	Valore medio di mercato
1.500,00	€ 250,00	€ 370.000,00

• **Valore dell'intero complesso**

Alla luce di tutto quanto sopra esposto si ritiene che il più probabile **valore di libero mercato** attribuibile ai beni in oggetto, nelle attuali condizioni materiali, urbanistiche e giuridiche, tenendo conto dell'attuale congiuntura del mercato immobiliare e, acquistato in piena proprietà, supposto libero da persone, risulta pari a:

<b>Porzione attualmente hotel e residenza</b>	<b>valore di stima</b>	<b>€ 610.000,00</b>
<b>Porzione attualmente ristorante-intrattenimento</b>	<b>valore di stima</b>	<b>€ 370.000,00</b>
<b>Valore di stima complessivo</b>		<b>€ 980.000,00</b>

Si considera infine un **abbattimento del valore di mercato stimato**, per tenere conto dell'assenza di garanzia per vizi; si quantifica forfettariamente un **abbattimento del 15%**, indicando dunque un **valore complessivo arrotondato di alienabilità dei beni pari a:**

**€ 830.000,00 (euro ottocentotrentamila/00)**

alla data del 5 giugno 2025

**Le consistenze indicate e le analisi compiute sono espresse al fine di pervenire ad un giudizio di stima. Si chiarisce che, come da consuetudine del settore immobiliare, i beni devono essere intesi, ai fini commerciali, valutati a corpo e non a misura.**



Il sottoscritto perito estimatore ritiene di avere svolto il compito affidatogli nel migliore dei modi, rispondendo ampiamente e analiticamente ad ogni punto del “quesito” tenendo conto di tutte le circostanze a lei note e nella massima obiettività.

Padova, 6 giugno 2025

arch. Andrea Dondi Pinton

Sono allegati alla presente perizia e ne fanno parte inscindibile i seguenti documenti:

**Prospetto riepilogativo**

**All. A Quesito**

**All. B Titoli di provenienza**

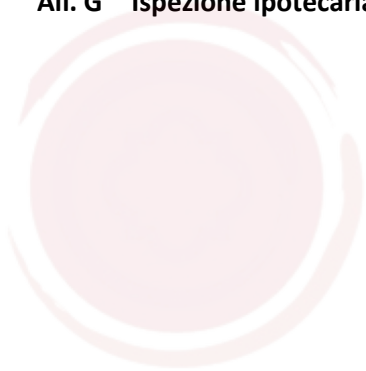
**All. C Documentazione catastale**

**All. D Titoli abilitativi - Elaborati grafici stati assentiti - Altre autorizzazioni**

**All. E Documentazione fotografica**

**All. F Superfici lorde**

**All. G Ispezione ipotecaria**



APER

